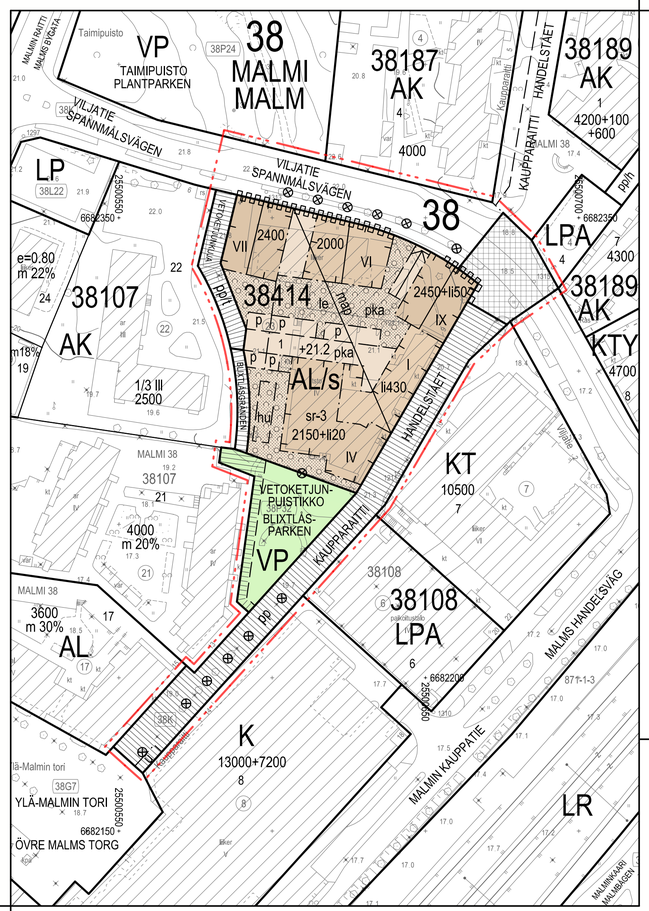

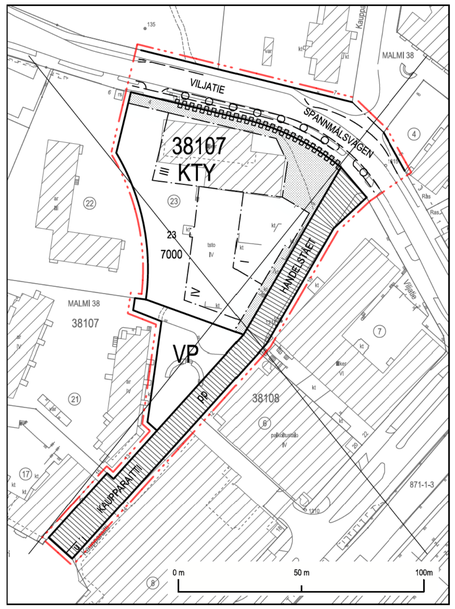

Yhdistelmä asemakaavoista, jolka asemakaavan muutos nro 12984 voimaantullessaan kumoaa.
Sammanställning av de detaljplaner som upphävs då detaljplaneändringen nr 12984 träder i kraft.

Polstruvat markinnät ovat eri mittakaavassa kuln asemakaavan muutos.
De struvna beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.

Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuln asemakaavan muutos.
Kartan har ett annat höjdsystem än detaljplaneändringen.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AL/s	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, joka on kaupunkikuvallisesti, kulttuurihistoriallisesti, paikallishistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas.
VP	Puisto.
	2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
x x	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
38	Kaupunginosan numero.
38414	Korttelin numero.
1	Ohjeellisen tontin numero.
VETOKETJUN-	Kadun, katuaukion, puiston nimi.
2000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
2450+li50	Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa korttelialueelle osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan enimmäismäärän, toinen luku liiketilaksi rakennettavan kerrosalan vähimmäismäärän.
VI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
+21.2	Kansirakenteen likimääräinen korkeusasema.
I	Rakennusala.
II	Liike-, toimisto-, työ- ja palvelutilan rakennusala.
pka	Pihakansi.
u	Ulokkeen rakennusala. Ulokkeelle saa rakentaa tontin rakennusoikeuteen kuuluvia tiloja. Maantasoon saa rakentaa pilareita ja tontilla myös porrashuoneita. Vapaan alikulkukorkeuden on oltava vähintään 3,5 metriä jalankulkuun tarkoitetuilla alueilla ja 4,6 metriä ajoneuvoliikenteelle tarkoitetuilla alueilla.
map	Maanalainen pysäköintitila.
	Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska, sijainti ohjeellinen.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

AL/s	Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader. Området är arkitektoniskt, kulturhistoriskt, lokalhistoriskt eller för stadsbilden värdefullt.
VP	Park.
	Linje 2 m utanför planområdets gräns.
	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Gräns för delområde.
	Riktgivande gräns för område eller del av område.
x x	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
38	Stadsdelsnummer.
38414	Kvartersnummer.
1	Nummer på riktgivande tomt.
VETOKETJUN-	Namn på gata, öppen plats, park.
2000	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
2450+li50	Talserie som sammanräknad anger byggrätten i kvadratmeter våningsyta. Det första talet anger maximivåningsytan för den användning som anvisats för kvarteret, det andra talet anger minimivåningsytan för affärslokaler.
VI	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
+21.2	Ungefärlig höjd av däckskonstruktion.
I	Byggnadsyta.
II	Byggnadsyta för affärs-, kontors-, arbets- och servicelokal.
pka	Gårdsdäck.
u	Byggnadsyta för utspräng. På utsprånget får byggas utrymmen som hör till tomtens byggnadsrätt. På markplan får byggas pelare och på tomten även trappuppgångar. Den fria höjden under utsprånget bör vara minst 3,5 meter på områden avsedda för fotgångartrafik och 4,6 meter på områden avsedda för fordonstrafik.
map	Underjordiskt parkering.
	Körramp till underjordiskt utrymme, riktgivande läge.

	Linje som anger takåsens riktning.
le	För lek och utevistelse reserverad del av område, riktgivande läge.
hu	För hantering av dagvatten reserverad del av område, riktgivande läge.
	Del av område som ska planteras med träd och buskar, riktgivande läge.
sr-3	För stadsbilden värdefull byggnad som ska skyddas och vars särdrag ska bevaras. Byggnaden får inte rivas. Särdrag i byggnadens fasader från 1940 och 1950-talet ska bevaras. Vid ändringsarbeten ska fasadändringar anpassas till skyddsvärdena.
⊗ ⊗ ⊗ ⊗	Trädrad som ska bevaras och vid behov förnyas.
⊗	Grupp av träd som ska bevaras och vid behov förnyas.
	Gata.
	Öppen plats.
	Gata reserverad för gångtrafik.
pp	Gata reserverad för gång- och cykeltrafik.
pp/t	Gata reserverad för gång- och cykeltrafik, där infart till tomt är tillåten.
	För allmän gångtrafik reserverad del av område, riktgivande läge.
p	Parkeringsplats, riktgivande läge.
	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Korttelissa 38414 asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila. Kaikki asumisen aputilat, yhteistilat sekä varasto-, huolto-, tekniset-, ja pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi.

Liiketilat on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla rasvahormilla.

Ilmanvaihtokonehuoneita saa sijoittaa suurimman sallitun kerrosluvun yläpuolelle, ja ne tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Omistusasuntotuotannossa AL/s-korttelialueella tulee vähintään 50 % asuntojen huoneistoalasta toteuttaa asuntoina, joissa asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m². Vähintään 75% yksiöistä tulee toteuttaa asuntoina, joiden pinta-ala on vähintään 30 h-m².

Vuokra-asuntotuotannossa AL/s-korttelialueella tulee vähintään 40 % asuntojen huoneistoalasta toteuttaa asuntoina, joissa asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 60 h-m². Vähintään 75% yksiöistä tulee toteuttaa asuntoina, joiden pinta-ala on vähintään 30 h-m².

BYGGRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN

I kvarteren 38414 ska förutom tillräckliga förråd och serviceutrymmen för de boende ska åtminstone följande hjälputrymmen för boendet byggas: tvättstuga, torkrum, gemensam bastu och fritidslokal. Alla hjälputrymmen för boendet, gemensamma lokaler samt förråds-, service- och parkeringsutrymmen får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

Affärslokalerna ska förses med fettavskiljningsbrunn och en fettkanal som ska ledas upp ovanför takets högsta nivå.

Maskinrum för ventilation får byggas ovanför det tillåtna antalet våningar. Maskinrummen ska planeras som en del av byggnadens arkitektur.

I ägarbostadsproduktion ska minst 50 % av bostädernas sammanlagda lägenhetsyta utgöras av bostäder vars medelyta för familjebostäder ska vara minst 70 m²ly. Minst 75% av enrumslägenheterna ska förverkligas som bostäder, vars yta ska vara minst 30 m²ly.

I hyresproduktion 38414 ska minst 40 % av bostädernas sammanlagda lägenhetsyta utgöras av bostäder vars medelyta för familjebostäder ska vara minst 60 m²ly. Minst 75% av enrumslägenheterna ska förverkligas som bostäder, vars yta ska vara minst 30 m²ly.

AL/s-korttelialueella tulee muiden kuin perheasuntojen huoneistotyyppijakauman olla monipuolinen.

Ensimmäisen kerroksen porrashuoneeseen saa rakentaa enintään 30 k-m²:n porrasaulan asemakaavakartaan merkityn kerrosalan lisäksi edellyttäen, että porrasaula lisää sisäänkulon viihtyisyyttä ja valoisuutta ja se avautuu Viljatielle tai Kaupparaittille.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Ilmastointikonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa vesikaton sisäpuolelle.

Pääosa maantasokerroksen tiloista tulee avautua katualueille ja tiloihin tulee sijoittaa liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja/asumisen aputiloja/asukkaiden vapaa-ajantiloja.

Kaupparaitin ja Viljatien puoleisen kulman maantasokerroksen korkeuden on oltava vähintään 4 metriä.

Viljatien varrella julkisivut tulee toteuttaa yhtenäisenä ja erottua muista julkisivuista materiaalein ja sävyin 1-2 kerroksen korkeudelta.

Rakennuksen julkisivujen on oltava paikalla muurattua tiiltä, muurauksen päälle tehtyä rappausta tai puuverhottuja.

Yli yksi kerroksisissa rakennuksissa on oltava harjakatto.

Ikkunoiden ja muiden lasiaiheiden, kuten lasikaiteiden, koko, sijoitus, pintakuviointi, lasin ominaisuudet ja muut ratkaisut sekä valaistus on suunniteltava ja toteutettava siten, että lintujen törmääminen lasiin minimoidaan.

Jätetilla tulee sijoittaa asuinrakennukseen.

Viljatien varren rakennusaloilla parvekkeet tulee rakentaa sisään vedettyinä.

Pysäköintikatoksia, maanalaisia pysäköintitiloja ja väestönsuojia sekä maantason alapuolelle johtavia ajoluiskia saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

PIHAT JA ULKOALUEET

Jos tontti jaetaan useammaksi tontiksi, on tonttien pihaalueet rakennettava yhteiskäyttöiseksi ja tonttijohtoja on oikeus sijoittaa viereisten tonttien alueelle.

Yhteiskäyttöiset pihat tulee toteuttaa korttelikohtaisen kokonaissuunnitelman mukaan.

Tonteille saa rakentaa yhteisen leikkipaikan niin, että se sijaitsee jollakin tonteista.

Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Pihakannen tulee mahdollistaa huoltoajo.

Pihakanteen rakennettavat savunpoistoluukut tulee suunnitella osana piharakenteita ja rakennuksen arkkitehtuuria.

Korttelin tonttien muodostaman kokonaisuuden vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoitetaso.

YMPÄRISTÖTEKNIIKKA

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Asemakaavassa suojeltaviksi merkityt rakennukset tai niiden osat tulee ennen käyttöönottoa korjata siten, että niistä ei aiheudu haittaa tai vaaraa terveydelle.

RAKENNETTAVUUS

Ma-merkityissä tiloissa ei tarvitse rakentaa tonttien rajaseiniä. Jos rajaseinää ei rakenneta, tulee paloteknisiä ratkaisuja suunnitellessa käsitellä alueita yhtenä kokonaisuutena riittävän paloteknisen turvallisuustason saavuttamiseksi.

ILMASTONMUUTOS – HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Asuinkerrostalon hiilijalanjälki ei saa ylittää Helsingin kaupungin asettamaa rakennusajankohtana voimassa olevaa hiilijalanjäljen raja-arvoa. Raja-arvo on mahdollista ylittää rakentamispaikan tai asemakaavan tiettyjen vaatimusten vuoksi rakennusajankohtana voimassa olevien kaupungin määrittelemien poikkeusten mukaisesti.

Hulevesien viivytys, tulvareitit ja hallinta tulee järjestää samassa korttelissa sijaitsevien tonttien yhteisinä ratkaisuina.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikat tulee sijoittaa pysäköintilaitokseen tai maanalaisiin pysäköintitiloihin ellei muita paikkoja ole erikseen asemakaavakartassa osoitettu.

Liikkumisesteisten autopaikat eivät lisää autopaikkojen kokonaismäärää. Opiskelija-asunnoille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Vieraspaikat voidaan sijoittaa katualueelle.

Autopaikkojen määrät ovat:

- asuinkerrostalot vähintään 1 ap/150 k-m² asuinkerrosalaa
- erityisasunnot 1 ap/400 k-m²
- toimistot vähintään 1 ap/120 k-m²
- liiketilat ja ravintolat 1 ap/100 k-m² tai vähintään 1 ap / myymälä

På AL/s-kvartersområdet ska lägenhetstypernas fördelning för andra än familjebostäder vara mångsidig.

I trapphusets första våning får man, utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan, bygga en trappaula som är högst 30 m² vy förutsatt att aulan förbättrar entréns trivsel och ljusförhållanden och att aulan öppnar sig mot Spannmålsvägen eller mot Handelstået.

STADSBILD OCH BYGGANDE

Ventilationsrum och övriga tekniska utrymmen ska placeras under ytterntaket.

Största delen av lokalerna i marknivå ska öppna sig mot gatan och i dessa ska placeras affärs-, kontors-, arbetsoch servicelokaler/ hjälputrymmen för boendet /fritidslokaler för de boende.

Mot Handelstået och Spannmålsvägens hörn ska våningen i marknivå ha en höjd på minst 4 meter.

Längs med Spannmålsvägen ska fasaderna förverkligas som enhetliga och så att de urskiljs från andra fasader med material och färgnyans på 1-2 våningars höjd.

Byggnadens fasadmaterial ska vara platsmurat tegel, platsmurat tegel med putsyta eller träpanelering.

Byggnader med mera än en våning ska ha sadeltak.

I planering och byggande av fönster och övriga glasytor sàsom glasräcken ska risken för fågelkollisioner minimeras genom att beakta glasytornas storlek, placering, ytmönster, glasets egenskaper och övriga lösningar samt i belysningens planering.

Soprum ska placeras i bostadshus.

I byggnadsytorna längs med Spannmålsvägen ska balkonger vara indragna.

Biltak, underjordiska parkeringsutrymmen och befolkningsskydd samt körramper som leder under markytan, får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.

GÅRDAR OCH UTOMHUSOMRÅDEN

Om tomten delas in i flera tomter, ska tomternas gårdar byggas för gemensamt bruk. Det är tillåtet att placera tomtledningar på bredvidliggande tomter.

De gemensamma gårdarna ska byggas enligt en helhetsplan för hela kvarteret.

För tomterna får en gemensam lekplats byggas så att den placeras på en av tomterna.

På tomtgränserna får inte byggas staket.

Gårdsdäcket ska möjliggöra servicekörning.

Rökluckorna i gårdsdäcket ska anpassas till gårdskonstruktionerna och byggnadens arkitektur.

Gröneffektivitetens helhet som bildas av tomterna i kvarteret ska uppfylla målsättningsnivån för grönytefaktorn.

MILJÖTEKNIK

Markens kontamineringsgrad bör utredas och kontaminerade områden bör saneras innan byggandet inleds.

De i detaljplanen skyddsmärkta byggnaderna eller delar av dem, ska repareras innan de tas i bruk, så att de inte förorsakar skada för hälsan.

BYGGBARHET

I utrymmen med beteckningen ma behöver gränsväggar mellan tomter inte byggas. Om gränsväggar inte byggs ska man vid planeringen av brandtekniska lösningar behandla områdena som en helhet så att en tillräcklig brandsäkerhetsnivå uppnås.

BEGRÄNSNING AV OCH ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGEN

Koldioxidavtrycket för flervåningshus får inte överstiga det gränsvärde för koldioxidavtrycket som gäller i Helsingfors stad vid tidpunkten för byggandet. Gränsvärdet kan överskridas på grund av byggnadens placering eller särskilda krav i detaljplanen, ifall dessa uppfyller de undantagskriterier som gäller i Helsingfors stad vid tidpunkten för byggandet.

Tomterna i samma kvarter ska ha en gemensam lösning för fördröjning, avrinningsvägar och hantering av dagvatten.

TRAFIK OCH PARKERING

Bilplatserna ska placeras i parkeringsanläggning eller i underjordiska parkeringsanläggningar om andra parkeringsplatser inte markerats i detaljplanekartan.

Bilplatserna för rörelsehindrade ökar inte bilplatsernas helhetsantal. För studentbostäder behöver bilplatser inte byggas.

Gästplatser ska placeras på gatuområde.

Bilplatser antal är:

- flervåningshus minst 1 bp/150 m² bostadsvåningsyta
- specialbostäder minst 1 bp/400 m²
- kontor mins 1 bp/120 m² vy
- affärsutrymmen och restaurang minst 1 bp/100 m² vy eller minst 1 bp/butik
- vieraspysäköinti 1 ap/1000 k-m²
- liikkumisesteisten autopaikat 1 ap/30 tavallista ap.

Pyöräpaikkojen määrät ovat:

- asunnot vähintään 1 pp/30 k-m². Kerrostaloasunnot. Pyöräpaikoista vähintään 75 % on oltava pihatasossa olevassa tai muuten hyvin saavutettavassa ulkoiluvälinevarastossa.
- vieraspysäköinti vähintään 1 pp/1000 k-m² sisäänkäyntien läheisyyteen
- liike- ja toimistotilat 1 pp/50 k-m².

Laadukkaasta ja suuremmasta pyöräpysäköintiratkaisusta saa vähentää 1 ap kymmentä pyöräpysäköinnin lisäpaikkaa kohden kuitenkin enintään 5 % laskentaohjeen määräämästä autopaikkojen kokonaismäärästä. Lisäpaikkojen tulee sijaita pihatasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa.

Pysäköintivelvotteita koskevat muut määräykset:

Jos tontin omistaja tai haltija osoittaa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muulla tavalla varaavansa yhtiön asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10%.

Rakennuslupavaiheessa lupaa hakevan tulee osoittaa palvelun toimivuus kohteessa. Tontin omistajan tai haltijan tulee esittää yhteiskäyttöautoyrityksen kanssa tehty jatkuva, riittävän pitkäaikainen sopimus, jossa yhteiskäyttöautoyritys sitoutuu toimittamaan taloyhtiölle niin monta yhteiskäyttöautoa kuin siellä on yhteiskäyttöautoille varattuja paikkoja.

Jos tontilla on kaupungin tai ARA vuokra-asuntoja, voidaan autopaikkojen määrää vähentää 20 %.

Kaikki vähennykset tehdään laskentaohjeen määrittämästä mitään vähennyksiä sisältävästä kokonaispaikkamäärästä.

Tuetun vuokra-asuntotuotannon (kaupungin ja ARA vuokra-asunnot) osalta kannustimilla tehtävien vähennysten yhteenlaskettu kokonaismäärä on enintään 40 % laskentaohjeen määrittämästä mitään vähennyksiä sisältämästä kokonaispaikkamäärästä.

Muun kuin tuetun vuokra-asuntotuotannon osalta kannustimilla tehtävien vähennysten yhteenlaskettu kokonaismäärä on enintään 25 % laskentaohjeen määrittämästä mitään vähennyksiä sisältämästä kokonaispaikkamäärästä.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

– gästparkering 1 bp/1000 m² vy
– bilplatser för rörelsehindrade 1 bp/30 vanliga bp.

Cykelplatsernas antal är:

– bostäder minst 1 cp/30 m² vy. Flervåningshus. Minst 75 % av cykelplatserna ska placeras i förråd för friluftsutrustning som är i gatu- eller gårdsnivå eller på annan lättillgänglig plats.
– gästparkering minst 1 cp/1000 m² vy i närheten av entréerna
– affärs- och kontorsutrymmen minst 1 cp/50 m² vy.

För en större cykelparkeringslösning av hög kvalitet kan man minska 1 bp per 10 tilläggsplatser för cyklar, dock får man minska högst 5% av bilplatsernas helhetsantal räknat enligt planbestämmelsen. Tilläggsplatserna ska placeras i markplanet i uteredskapsförråd.

Vidare bestämmelser gällande parkeringsplatser:

Om tomtens ägare eller förvaltare påvisar permanent anslutning till bilpoolssystemet eller på annat sätt ger bolagets invånare möjlighet att använda bilpoolsbilar, kan bilplatsernas minimiantal minskas med 5 bp per bilpoolsbilplats, dock sammanlagt högst 10 %.

I bygglovsskedet ska lovsökande påvisa att bilpoolssystemet fungerar. Ägaren eller förvaltaren av tomten ska förevisa ett fortlöpande och tillräckligt långvarigt kontrakt med leverantören av bilpoolsbiltjänsten där leverantören förbinder sig att leverera bilpoolsbilar till ett antal som motsvarar antalet platser som reserverats för ändamålet i husbolaget.

Om det på tomten finns stadens eller ARA-hyreshus, kan antalet bilplatser minskas med 20%.

Alla minskningar görs av det helhetskrav på platser som definierats utan minskningar.

Den tillåtna sammanlagda helhetsminskningen av platser för hyresbostadsproduktion med stöd (stadens och ARA hyresbostäder) är högst 40 % av det helhetskrav på platser som definierats utan minskningar.

Beträffande andra former än understödd hyresbostadsproduktion, är den tillåtna helhetsminskningen av platser högst 25 % av det helhetskravet på platser som definierats utan minskningar.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
38. kaupunginosan (Malmi, Ylä-Malmi)
korttelin 38107 tonttia 23
sekä katu- ja puistoalueita
(muodostuu uusi kortteli 38414)

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:
38 stadsdelen (Malm, Övre Malm)
kvarterets 38107 tomt 23
samt gatu- och parkområden
(det nya kvarteret 38414 bildas)

HELSINKI
HELSINGFORS

Asemakaavoitus
Detaljplanläggning

Kaavan nro/Plan nr
12984

Kaavan nimi/Planens namn
Viljatie 4
Spannmålsvägen 4

Diaarinumero/Diarienummer
HEL 2024-008524

Laatinut/Uppgjord av
Petri Saarikoski

Hanke/Projekt
4003_22

Piirtänyt/Ritad av
Katja Raevuori

Päiväys/Datum
9.6.2025

Asemakaavapäällikkö/Stadsplanechef
Marja Piimies

0 100 m

Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem N2000

Mittakaava/Skala 1:1000

Pohjakartan hyväksyminen/Godkännande av baskarta
21.5.2025 25 §, Kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikkö

Kartoitus/Kartläggning Nro/Nr
17.4.2025 13/2025

Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:

Nähtävillä (MRL 65§) 9.6.2025-
Framlagt (MBL 65§) 9.7.2025

Hyväksytty/Godkänt:

Tullut voimaan
Trätt i kraft